

[W]yrok sądu polubownego, wydany w okresie okupacji niemieckiej na skutek zapisu zawartego przez strony mimo nieistnienia między nimi sporu a jedynie w celu nadania formy prawnej umowie, która według przepisów prawa polskiego wymaga formy dokumentu publicznego, nie ubliża porządkowi publicznemu.

**Orzeczenie Sądu Najwyższego
z dnia 29 października 1949 r.
Wa C 105/49**

Skład orzekający:

SSN J. Marowski (przewodniczący)

SSN Z. Wasilkowska (sprawozdawca)

SSN S. Szer

Sąd Najwyższy w sprawie Moszka i Dwojry małżonków W. przeciwko Józefowi W. o unieważnienie umowy, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powodów na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z siedzibą w Łodzi z dnia 24 września 1948 r., zaskarżony wyrok uchylił i sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania przekazał.

Z uzasadnienia

Moszek i Dwojra W. domagali się w pozwie, wniesionym przeciwko Józefowi W., aby Sąd Okręgowy uznał za antydatowane, nieważne i pozbawione skutków prawnych dwie umowy sprzedaży, dotyczące 1/4 nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Szerokiej 10 i 1/4 nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Tarchomińskiej 5 oraz aby uznał za fikcyjne, nieważne i pozbawione skutków prawnych: zapis na sąd polubowny, wyrok sądu polubownego i orzeczeń Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia 29 czerwca 1943 r. [...] co do nadania klauzuli wykonalności wyrokowi sądu polubownego w przedmiocie przysądzenia na własność Józefowi W. wyżej wymienionych części obu nieruchomości.

Powodowie wyjaśnili, że w czerwcu 1943 r. w czasie okupacji niemieckiej i w związku z prześladowaniem ludności żydowskiej powodowie, znalazłszy się bez środków do życia, sprzedali pozwanemu 25% współwłasności swej nieruchomości przy ul. Szerokiej 10 za niepomernie niski szacunek 100.000 zł, w styczniu 1944 r. sprzedali temuż pozwanemu, również za niezmiernie niski szacunek 150.000 zł, 25% współwłasności nieruchomości przy ul. Tarchomińskiej 6. Obie umowy sprzedaży zostały sporządzone w formie prywatnej i antydatowane. Ponadto strony sporządziły fikcyjny i również antydatowany zapis na sąd polubowny, przewidując dla nadania klauzuli wykonalności wyrokowi sądu polubownego właściwość Sądu Grodzkiego w celu uniknięcia Sądu Okręgowego, na który uwaga okupanta była bardziej zwrócona. W wyniku tych umów sąd polubowny wydał wyrok, mimo braku jakiegokolwiek sporu między stronami, a Sąd Grodzki nadał rzekomemu wyrokowi klauzulę wykonalności, otwierając przed pozwanym możliwość przepisania własności nieruchomości na swą rzecz z pominięciem wymagania formy aktu notarialnego. Powodowie wyjaśnili następnie, że czując się obecnie pokrzywdzeni tymi umowami, które zawarli w warunkach przymusowych, godząc się na każdą proponowaną wówczas cenę, wezwali pozwanego w dn. 12.IX.1945 r. za pośrednictwem notariusza, aby dopłacił powodom różnicę między sumą im wpłaconą a rzeczywistą wartością nieruchomości. Na wezwanie powyższe jednak pozwany nie zareagował, wobec czego powodowie uchylili się od skutków umów zawartych w okresie okupacji.

Józef W. wniósł o oddalenie powództwa wyjaśniając, że cena, jaką za obie nieruchomości zapłacił, nie była rażąco niska, lecz przeciwnie, odpowiadała ówczesnej cenie rynkowej, o czym powodowie jako doświadczeni kupcy wiedzieli, że powodowie i pozwany pozostawali w stosunkach przyjacielskich, a pozwany oddawał powodom usługi w postaci przechowywania ich kosztowności, że pozwany nie zmuszał powodów do zawarcia transakcji, przeciwnie, po dokonaniu pierwszej sprzedaży sami powodowie zwrócili się z propozycją drugiej transakcji.

Sąd Okręgowy powództwo oddalił, a Sąd Apelacyjny powyższy wyrok zatwierdził. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny, m.in., przytoczył, że w warunkach okupacyjnych wskutek nieludzkich i nielegalnych zarządzeń okupanta niemieckiego, dotyczących ludności żydowskiej, dokonywane były różne transakcje, mające na celu obejście przepisów okupacyjnych, zgodne jednak z przepisami prawa polskiego i będące koniecznością społeczną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ocena skuteczności tych transakcji, przybierających, jeśli chodzi o sprzedaż nieruchomości, bardzo często formy aktów pozornych, winna zależeć wyłącznie od oceny, w

jakim stopniu strony wykazały dobrą wolę i czy zamierzony przez siebie skutek osiągnęły. Oceniając sporne zagadnienie z tego punktu widzenia, Sąd Apelacyjny ustala, że strony a w szczególności pozwany wykazał tę niezbędną dobrą wolę, a mianowicie nabył obie nieruchomości z inicjatywy powodów i za cenę przez nich proponowaną, ustaloną w szacunku 700 złotych dolarów, przy czym cały prawie szacunek został pozostawiony w ręku pozwanego, który wypłacał go powodom w miarę ich potrzeb i po kursie dnia, dzięki czemu powodowie mogli przeżyć okupację, że strony pozostawały w stosunkach przyjacielskich, przy czym pozwany świadczył powodom wiele przysług, jak np. wyszukał mieszkanie dla ukrywającego się syna powodów, wyratował z pożaru ich biżuterię itp. Jeśli chodzi o ocenę formy transakcji dokonanych przez strony, tj. pozorności i antydatowania zapisu na sąd polubowny i dalszych czynności z tym związanych, Sąd Apelacyjny ustala, że bezsporne jest, iż zamiarem stron było dokonanie przewłaszczenia nieruchomości, wybranie zaś formy do tego prowadzącej, wobec niemożliwości zastosowania się, ze względu na zakazy okupacyjne, do wymogu formy notarialnej, nie może być obecnie przez strony kwestionowane, skoro właśnie ta wybrana przez nie wspólnie forma doprowadziła do osiągnięcia zamierzonego skutku prawnego, tj. przejścia własności nieruchomości na pozwanego.

W skardze kasacyjnej powodowie wnoszą o uchylenie zaskarżonego wyroku i odesłanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu celem ponownego rozpoznania.

W pierwszej części wywodów kasacyjnych skarżący podtrzymują swe stanowisko, wyrażone w toku procesu w obu instancjach, iż wszystkie czynności prawne, dotyczące transakcji nieruchomości, a mianowicie prywatna umowa sprzedaży, zapis i wyrok sądu polubownego oraz klauzula wykonalności, nadana wyrokowi sądu polubownego przez sąd państwowy, są nieważne z mocy art. 34 § 1 k.z. oraz art. 82 ustawy notarialnej. Powyższy pogląd skarżących Sąd Najwyższy uważa za nietrafny. Jak już wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 stycznia 1949 r. Nr Wa C 316/48, **wyrok sądu polubownego, wydany w okresie okupacji niemieckiej na skutek zapisu zawartego przez strony mimo nieistnienia między nimi sporu a jedynie w celu nadania formy prawnej umowie, która według przepisów prawa polskiego wymaga formy dokumentu publicznego, nie ubliża porządkowi publicznemu.** Sąd Najwyższy w obecnym składzie przychylił się do powyższego poglądu, podnosząc ponadto, że nie ma w tych warunkach znaczenia okoliczność antydatowania zapisu na sąd polubowny ani też nadanie klauzuli wykonalności przez sąd

prorogowany w zapisie na sąd polubowny, skoro wszystkie te czynności zmierzały do udaremnienia bezprawnych zarządzeń władz okupacyjnych i w istocie doprowadziły do zamierzonego przez strony skutku, tj. przeniesienia własności nieruchomości na pozwanego przez powodów, którzy bezprawnie i w sposób bezprzykładny w dziejach zostali pozbawieni prawa rozporządzania swym mieniem.

W tych warunkach zarzuty skargi kasacyjnej, skierowane przeciwko ważności zapisu i wyroku sądu polubownego, Sąd Najwyższy uznaje za nieuzasadnione bez potrzeby ich szczegółowego omawiania. Jeśliby natomiast rozumieć zarzuty skargi kasacyjnej, jako skierowane przeciwko formie prywatnej umowy sprzedaży nieruchomości, to są one zarówno bezprzedmiotowe, gdyż pozwany wywodzi swe obecne prawa do nieruchomości z wyroku sądu polubownego, nie zaś z prywatnej umowy sprzedaży, jak i nieuzasadnione z uwagi na uchwałę całej Izby Cywilnej S.N. z dn. 19.III.1949 r.

W drugiej części wywodów kasacyjnych powodowie zarzucają obrazę art. 42 k.z. przez mylną interpretację pojęcia przymusowego położenia strony oraz pojęcia wyzysku, a w konsekwencji wadliwe ustalenie, że w danym przypadku wyzysk nie miał miejsca. Powyższym zarzutom skarżących nie można odmówić słuszności. Przesłanką dla zastosowania art. 42 k.z. są dwa ustalenia: stwierdzenie przymusowego położenia po stronie jednego z kontrahentów oraz wyzyskania przez drugiego kontrahenta tego położenia przez zastrzeżenie sobie świadczenia, którego wartość majątkowa jest rażąco wysoka w stosunku do wartości świadczenia wzajemnego. Istnienie pierwszej z tych przesłanek w danej sprawie dowodu nie wymaga, skoro notoryczne jest, że w okresie okupacji ludność żydowska była zmuszona dla ratowania życia od śmierci z rąk okupanta bądź od śmierci głodowej wyzbywać się mienia i, nie korzystając z żadnej ochrony prawnej, znajdowała się w przymusowym położeniu, o ile chodzi o świadczenie wzajemne za wyzbyte mienie. Z tego punktu widzenia obojętne są dla sprawy ustalenia zaskarżonego wyroku co do faktów, z czyjej inicjatywy transakcja doszła do skutku, jakie były propozycje co do ceny itp. Jeśli chodzi o drugą przesłankę, to powstaje pytanie, w jakich okolicznościach można mówić o świadczeniu rażąco wygórowanym względnie rażąco niskim. Jakkolwiek Sąd Apelacyjny na tak postawione pytanie wprost nie odpowiada, to jednak z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd ten niewłaściwie stosuje przepis art. 42 k.z. Sąd Apelacyjny bowiem przyjmuje, że podczas okupacji istniała „cena rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości, stanowiących własność obywateli polskich pochodzenia żydowskiego, odrębna

od cen nieruchomości w ogóle, i za taką właśnie cenę przyjmuje 10% wartości nieruchomości, uzasadniając swe stanowisko tym, że odmienna cena na powyższe nieruchomości była spowodowana zakazem okupanta obrotu tymi nieruchomościami i niebezpieczeństwem grożącym obu stronom przy zawieraniu tego rodzaju transakcji. Słuszne są zarzuty skargi kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny, uważając jak gdyby za normalne zjawisko, że nabywcy nieruchomości w tych szczególnych warunkach płacili wielokrotnie obniżony szacunek, nie dostrzega istoty wyzysku w rozumieniu art. 42 k.z. Pogląd, że spadek cen nieruchomości „niearyjskich” był w warunkach okupacyjnych usprawiedliwiony i że nabywca, płacąc taką cenę, nie dopuścił się wyzysku, byłby poważnym ścieśnieniem stosowania art. 42 k.z., nie znajdującym uzasadnienia ani w jego treści, ani w zasadach porządku publicznego. Jeśli bowiem pewna grupa ludzi znajduje się w notorycznie przymusowym położeniu, a inna grupa, mając świadomość tego, zawiera umowy rażąco niekorzystne dla pierwszych, to można łatwo sobie wyobrazić, że przy powtarzających się analogicznych transakcjach wytwarza się pewna przeciętna cena dla obiektów będących przedmiotem tych transakcji. Z powyższego jednak nie można wyprowadzić wniosku, aby norma zawarta w art. 42 k.z. przestała działać. Idąc bowiem po tej linii rozumowania, można by stwierdzić, że jeśli dany rodzaj wyzysku uprawiany jest przez większą liczbę osób, dzięki czemu ustala się pewna przeciętna „norma” wyzysku, co np. z reguły ma miejsce przy lichwie pieniężnej, to wówczas wyzysk nie miałby już miejsca względnie byłby ograniczony do takich przypadków, kiedy kontrahent zastrzega sobie świadczenie rażąco wygórowane nawet w stosunku do innych analogicznych umów, opartych na wyzysku. Jest oczywiste, że ani treść art. 42 k.z. ani podstawowe pojęcie słuszności nie mogłoby uzasadnić takiego poglądu. Również nie znajduje usprawiedliwienia pogląd Sądu Apelacyjnego, że wielokrotnie niższa cena w okresie okupacji mienia należącego do ludności żydowskiej da się wytłumaczyć zakazami okupanta, stosującego nieludzkie sankcje za przekroczenie zakazów. Sam bowiem zakaz obrotu tym mieniem, obok innych nieludzkich zakazów, świadczy jedynie tym bardziej o przymusowym położeniu ludności żydowskiej, a nie może stwarzać uprzywilejowanej sytuacji dla drugiej strony. Jeśli chodzi natomiast o zagrożenie sankcjami również i w stosunku do drugiego kontrahenta, tj. nabywcy nieruchomości, to jakkolwiek istnienie tych sankcji mogło niewątpliwie wpłynąć na zmniejszenie reflektantów na kupno nieruchomości, nie można stąd wyciągać wniosku, aby narażenie się obu stron na wspólne niebezpieczeństwo, wywołane zarządzeniami okupanta, sprzecznymi z podstawowym polskim porządkiem prawnym, miało usprawiedliwić pokrzywdzenie jednego kontrahenta przez drugiego. Wniosek taki byłby

sprzeczny z zasadami moralności i porządku prawnego. Skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby Sąd Apelacyjny rozważył kwestię istnienia wycisku pod kątem przedstawionych powyżej zasad, wyrok ten należało uchylić bez rozpatrywania dalszych zarzutów kasacyjnych.

Źródło: OSN 1950, z. 11, poz. 30